

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT 019 - 020

PATRIMONIUM
Swiss Real Estate Fund



TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2019 BIS 30. SEPTEMBER 2019

4	KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR
6	WICHTIGES IN KÜRZE
8	VERMÖGENSRECHNUNG
9	ERFOLGSRECHNUNG
10	ANTEILE IM UMLAUF/VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT
11	ANKÄUFE
11	VERKÄUFE
11	IMMOBILIENSTRUKTUR
12	HYPOTHEKEN
12	EMISSION UND RÜCKNAHMEN
12	RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN
14	ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESBERICHT
15	INFORMATIONEN ÜBER DRITTE
15	VERWALTUNG UND ORGANE
16	INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

KURZBERICHT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR

Das Wachstum des Fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund setzt sich kontinuierlich fort. Dank der Bau- und Aufstockungsprojekte wird der Fonds schon bald das Zielvolumen von einer Milliarde erreichen.

Damit die Renovationsarbeiten fortgesetzt und die Bau- und Aufstockungsprojekte finanziert werden können, wurde das Fondskapital im September 2019 erhöht. Es wurden gesamthaft 512'814 neue Fondsanteile mit einem Gesamtwert von CHF 68'747'845 ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Fondsanteile steigt somit auf gesamthaft 5'384'560. Die Einnahmen aus der Neuauflage von Anteilen wurden dazu eingesetzt, einen Teil der kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuzahlen und die Projekte des Fonds weiter zu finanzieren.

Die Aussen- und Innenrenovation der Liegenschaft an der Avenue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy/GE mit 120 Wohnungen wurde im April 2019 aufgenommen und dauert noch zwei Jahre. Die Dachsanierungsarbeiten wurden im Juli 2019 abgeschlossen. Die Innenrenovation der 11 Wohnungen und die Sanierung der Gebäudehülle der Liegenschaft an der Avenue des Alpes 71–73 in La Tour-de-Peilz/VS wurde Anfang Oktober 2019 in Angriff genommen. Die erste Bauphase soll im August 2020 abgeschlossen sein. Die Renovation der Aussenfassaden der Liegenschaften in Avanchets/GE schreitet voran und wird noch rund 15 Monate in Anspruch nehmen. Die dafür notwendige Gesamtinvestition von CHF 4.8 Millionen ermöglicht die Bewahrung der Attraktivität der Liegenschaften für die Mieter.

Die Baubewilligung für die Innenrenovation der Liegenschaft mit 3 Eingängen und 86 Wohnungen an der Efringerstrasse 2 in Basel/BS wurde erteilt, und die Arbeiten können im nächsten Frühling in Angriff genommen werden. Die Arbeiten werden 18 Monate dauern und die Qualität und den Standard der Immobilie massgeblich verbessern.

Auch die Aufstockungsarbeiten an mehreren Liegenschaften des Portfolios werden fortgesetzt. Das Baugesuch für die Aufstockung der Liegenschaft an der Rue Virginio-Malnati 65–67 in Meyrin/GE wurde eingereicht. Das Projekt sieht den Bau eines zusätzlichen Geschosses mit 6 Wohnungen vor.

Das Baugesuch für die Aufstockung um zwei Geschosse der Liegenschaften an der Rue de la Prulay 43 in Meyrin/GE ist hängig. Die Erteilung der Baubewilligung wird für Februar 2020 erwartet, der Baubeginn ist auf Mai 2020 geplant. Die Kosten des Projekts betragen rund CHF 4.3 Millionen, die erwarteten Einnahmen CHF 232'000.

Die Baubewilligung für eine Aufstockung der Immobilie an der Rue St-Denis 66 in Bulle/FR um 7 Maisonette-Wohnungen wurde erteilt. Die Aufstockungsarbeiten sollten Ende 2020 abgeschlossen sein. Die Renovation der bestehenden Wohnungen in der Liegenschaft hat bereits begonnen.

Mit der Aufstockung des Gebäudes an der Rue Hugo-Senger 7 in Genf entstehen 11 Wohnungen, hauptsächlich 2-Zimmer-Wohnungen. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt CHF 3.2 Millionen bei geplanten Mehreinnahmen von CHF 155'000. Die entsprechenden Arbeiten haben im März 2019 begonnen und die Übergabe dieser neuen Wohnungen

ist für März 2020 vorgesehen. Um Synergien zu nutzen, werden die 24 bestehenden Wohnungen in der Liegenschaft ebenfalls gleich für gesamthaft CHF 1.6 Millionen renoviert.

Die Aufstockung des Gebäudes an der Rue du Couchant 25 in Lausanne/VD um 2 Geschosse und ein Dachgeschoss mit 10 zusätzlichen Wohnungen wird im Oktober 2019 abgeschlossen sein. Die neuen Mieter werden ab dem 1. November 2019 in ihre Wohnungen einziehen. Dank den Bauarbeiten mit Gesamtkosten von CHF 2.9 Millionen werden zusätzliche jährliche Einnahmen in der Höhe von CHF 163'000 generiert.

Auch die verschiedenen Neubauprojekte des Fonds werden fortgesetzt. Der Bau von 3 Mietliegenschaften mit 44 Wohnungen an der Route de la Corsaz in Montreux/VD wird im April 2020 abgeschlossen sein. Bei Gesamtinvestitionen (Land und Baukosten) von CHF 19.3 Millionen betragen die erwarteten jährlichen Mieteinnahmen über CHF 1 Million. Das Bauprojekt Oasis in Crissier, an dem der Fonds Liegenschaftsteile mit 4 Eingängen erworben hat, schreitet plangemäss voran. Die Vermarktung hat begonnen. Drei Immobilienverwaltungen sind daran beteiligt, und die Unterzeichnung der Mietverträge soll per 15. Mai 2020 erfolgen. Bis heute wurden rund zwanzig Verträge für die Liegenschaftsteile des Fonds unterzeichnet. Die Gesamtinvestition (Land + Baukosten) beläuft sich auf CHF 33.2 Millionen für erwartete jährliche Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 1.72 Millionen. Das Bauprojekt City-Gate in Basel/BS schreitet voran, die Übergabe soll Ende 2020 stattfinden. Vor Ende 2019 soll die Vermarktungskampagne für die Wohnungen starten. Die Gesamtinvestition (Land + Baukosten) in dieses Projekt, das jährliche Einnahmen von CHF 2.3 Millionen einbringen wird, beläuft sich auf CHF 43.8 Millionen. Die Liegenschaften in Baar/ZG, die dem Fonds im Gemeinschaftseigentum mit der Anlagestiftung Patrimonium gehören, sind Gegenstand eines umfangreichen Entwicklungsprojekts. Für die Umzonung der Parzelle liegt ein positiver Vorbescheid der Gemeinde und des Kantons vor. Ein Architekturwettbewerb ist im Gang. Das Siegerprojekt wird im November 2019 ausgewählt. Die Baubewilligung wird hoffentlich auf Ende 2021 erteilt werden.

Im September 2019 hat der Fonds am Place du Vallon in Lausanne/VD für CHF 5 Millionen eine kleine Liegenschaft mit 12 Wohnungen erworben. Sie liegt im Herzen der Stadt Lausanne in einem Quartier, das derzeit Teil eines Stadtentwicklungs- und Aufwertungsprojekts ist. Die Liegenschaft verfügt daher mittelfristig über das Potenzial einer Aufwertung.

Vom 1. April bis 30. September 2019 wurden Mietzinseinnahmen von CHF 22.47 Millionen erzielt. Die Mietzinsausfallrate lag bei 5.30%. Der Nettoinventarwert von CHF 131.19 (nach Ausschüttung) konnte auf CHF 133.68 gesteigert werden. Per 30. September 2019 betragen der Buchwert CHF 808'537'473 und der Verkehrswert CHF 935'391'649.

Die Hypothekarverbindlichkeiten belaufen sich auf CHF 184'915'104. Im Berichtszeitraum wurde eine Hypothek von CHF 68'000'000 mit Zinssatz 0.70% zurückbezahlt. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1.46%.



WICHTIGES IN KÜRZE**30.09.2019****30.09.2018****ECKDATEN**

Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile	512'814	749'498
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'384'560	4'871'746
Inventarwert pro Anteil	133.68	130.51
Schlusskurs	157.00	149.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	160.00	151.40
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	149.56	144.00
Börsenkapitalisierung	845'375'920	725'890'154
Agio	17.44%	14.17%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	935'391'649	804'772'425
Gestehungskosten der Grundstücke	808'537'473	697'171'395
Gesamtfondsvermögen	942'299'199	813'169'683
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Anlagekosten	22.87%	20.64%
- in % der Verkehrswerte	19.77%	17.88%
Fremdkapitalquote	23.61%	21.81%
Nettofondsvermögen	719'814'492	635'807'472

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN¹

Eigenkapitalrendite (ROE)	1.70%	0.56%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.47%	0.54%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	66.70	225.16
Anlagerendite	1.90%	0.69%
Performance	4.71%	0.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	66.28%	66.14%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.79%	0.84%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.92%	1.00%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	10'188'229	8'320'279
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	0	0
Mietzinseinnahmen	22'473'536	20'462'862
Mietzinsausfallrate	5.30%	4.91%

¹ Berechnung für 6 Monate (01.04.2019 – 30.09.2019)



VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2019

	30.09.2019	30.09.2018
VERMÖGEN	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	5'165'923	6'610'506
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	708'761'953	670'185'621
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	103'893'809	72'594'324
- Gemischte Bauten	56'700'887	39'741'481
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	66'035'000	22'251'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	935'391'649	804'772'425
Sonstige Vermögenswerte	1'741'627	1'786'752
GESAMTFONDSVERMÖGEN	942'299'199	813'169'683
Kurzfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-106'552'604	-78'362'500
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7'177'464	-10'390'478
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-113'730'068	-88'752'978
Langfristige Verbindlichkeiten aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-78'362'500	-65'545'404
Total langfristige Verbindlichkeiten	-78'362'500	-65'545'404
Total Verbindlichkeiten	-184'915'104	-154'298'382
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	750'206'631	658'871'301
Geschätzte Liquidationssteuern	-30'392'139	-23'063'829
NETTOFONDSVERMÖGEN	719'814'492	635'807'472
Anzahl Anteile im Umlauf	5'384'560	4'871'746
Netto-Inventarwert pro Anteil	133.68	130.51
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltener Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	0.00	7'996'646

ERFOLGSRECHNUNG 01.04.2019 – 30.09.2019

	30.09.2019	30.09.2018
ERTRÄGE	CHF	CHF
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	22'473'536	20'462'862
Negativzinsen	0	0
Sonstige Erträge	760'984	10'029
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	256'407	637'073
TOTAL ERTRÄGE	23'490'927	21'109'965
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	1'585'379	1'365'842
Unterhalt und Reparaturen	1'988'005	2'389'387
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	1'802'225	1'160'529
Steuern und Abgaben	3'929'032	4'176'149
Schätzungs- und Prüfaufwand	121'031	128'358
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	2'489'517	2'366'941
- die Depotbank	292'762	251'756
- die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	966'761	858'350
Sonstige Aufwendungen	127'985	92'412
TOTAL AUFWENDUNGEN	13'302'698	12'789'685
NETTOERTRAG	10'188'229	8'320'279
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
REALISierter ERFOLG	10'188'229	8'320'279
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	2'139'434	-4'707'247
GESAMTERFOLG	12'327'663	3'613'033
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'188'229	8'320'279
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Vortrag des Vorjahres	3'246'299	1'385'042
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	13'434'528	9'705'321
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	13'434'528	9'705'321
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Kapitalgewinne aus Vorjahren	5'258'696	4'021'630
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	5'258'696	4'021'630
Ausschüttung	0	0
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'258'696	4'021'630

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	30.09.2019	31.03.2019
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'871'746	4'122'248
Ausgegebene Anteile	512'814	749'498
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'384'560	4'871'746
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT	30.09.2019	31.03.2019
Inventarwert pro Anteil	133.68	135.04
Ausschüttung Erfolg	0.00	3.85
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	133.68	131.19
AUSSCHÜTTUNG	30.09.2019	31.03.2019
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	0.00	3.85
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag VSt.-pflichtig	0.00	0.00
Ausschüttungsbetrag brutto	0.00	3.85
Abzüglich 35% Verrechnungssteuer	0.00	0.00
Total Ausschüttung	0.00	3.85
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	30.09.2019	31.03.2019
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	657'890'073	548'737'868
Ausschüttungen	-18'756'222	-14'427'868
Saldo aus dem Anteilsverkehr	68'352'979	97'884'439
Gesamterfolg	12'327'663	25'695'634
Veränderung der Liquidationssteuer	-	-
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	719'814'492	657'890'073

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
30.09.2019	719'814'492	133.68
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88
31.03.2012	344'129'240	112.75
31.03.2011	334'859'554	109.72
31.03.2010	327'252'209	107.22

ANKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2019

Vom 1. April bis zum 30. September 2019 wurde eine Wohnliegenschaft gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Lausanne	Vallon 10	Waadt	Wohnbauten	01.09.2019	4'600'000

* exkl. Transaktionsnebenkosten

VERKÄUFE PER 30. SEPTEMBER 2019

Vom 1. April bis zum 30. September 2019 wurden keine Liegenschaften verkauft.

IMMOBILIENSTRUKTUR PER 30. SEPTEMBER 2019

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	599'725'000	708'761'953	575'111'578
Kommerziell genutzte Liegenschaften	102'962'401	103'893'809	146'694'725
Gemischt genutzte Bauten	49'550'398	56'700'887	50'811'075
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	56'299'674	66'035'000	63'671'715
TOTAL	808'537'473	935'391'649	836'289'093

%	GESTEHUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT	VERSICHERUNGSWERT
Wohnbauten	74.17%	75.77%	68.77%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12.73%	11.11%	17.54%
Gemischt genutzte Bauten	6.13%	6.06%	6.08%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	6.96%	7.06%	7.61%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	1.84 Jahre	2'785'000	1.12%
Festhypothek	25.10.2016	25.10.2021	2.07 Jahre	400'000	1.12%
Festhypothek	31.07.2016	31.07.2021	1.84 Jahre	1'927'500	1.07%
Festhypothek	01.07.2013	30.06.2023	3.75 Jahre	21'175'000	2.83%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von über 5 Jahren					
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2024	4.75 Jahre	21'025'000	2.40%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	6.01 Jahre	31'050'000	2.53%
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Libor Hypothek			1 Monat	106'552'604	0.70%
TOTAL				184'915'104	1.46%

IM GESCHÄFTSHALBJAHR ZURÜCKBEZAHLTE HYPOTHEKEN

Es wurde eine Hypothek von CHF 68'000'000 mit Zinssatz 0.70% zurückbezahlt.

IM GESCHÄFTSHALBJAHR AUFGENOMMENE HYPOTHEKEN

Es wurden neu LIBOR-Hypotheken im Umfang von CHF 33'318'000 mit Zinssatz 0.70% und Dauer 1 Monat aufgenommen.

EMISSION

Zwischen dem 1. April 2019 und dem 30. September 2019 hat eine Neuemission von 512'814 Anteilen des Patrimonium Swiss Real Estate Fund stattgefunden.

RÜCKNAHMEN

Es wurden keine Anteile gekündigt und keine Rücknahmen getätigt.

RELEVANTE STEUERLICHE VORSCHRIFTEN

Gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden werden die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz auf der Stufe des Fonds besteuert. Dabei profitiert der Fonds von reduzierten Steuersätzen von durchschnittlich 11% bis 21% für die Gewinnsteuer. Für in der Schweiz steuerpflichtige Anleger unterliegen Ausschüttungen des Fonds nicht der Einkommens- oder Gewinnsteuer, sofern es sich um Ausschüttungen von Ertrag aus direktem Immobilienbesitz handelt. In diesem Umfang erfolgt die Ausschüttung auch ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Ebenso unterliegt der Vermögenswert der vom Anleger gehaltenen Fondsanteile nur in dem Umfang der Vermögenssteuer, welcher sich nicht auf den direkten Immobilienbesitz des Fonds bezieht. Die vorhin beschriebenen steuerlichen Vorschriften basieren auf den bisher bekannten juristischen und praktischen Anwendungen und erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Jede Änderung der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleibt ausdrücklich vorbehalten.



ERLÄUTERUNG ZUM UNGEPRÜFTEN HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2019

Der Halbjahresbericht des Patrimonium Swiss Real Estate Fund umfasst die Periode vom 1. April 2019 bis zum 30. September 2019.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN		MAXIMAL		EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.535%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	0.00%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	2%	des Kaufs- und Verkaufspreises	0.00%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	4.30%
Für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	§19 Ziff.1	1.05%	des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens	0.063%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	2.00%

BEWERTUNGSMETHODE

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2019 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner AG neu ermittelt. Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung erzielt worden wäre. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie beim Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert von den Schätzungsexperten neu überprüft werden. Der Verkehrswert stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- bzw. Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE

AKKREDITIERTE SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Andreas Ammann, dipl. Architekt EPFL/SIA, Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Ivan Anton, dipl. Architekt ETH ▪ MSc Real Estate (CUREM), Director bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Nabil Aziz, ing. civil dipl. EPF, dipl. IEL + MBA, Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Genf (bis 31.12.2018)

DELEGATION VON ANLAGEENTSCHEIDEN UND LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Die Fondsleitung hat die Patrimonium Asset Management AG, mit Sitz in Baar, als Anlage-, Liegenschafts- und Finanzanlageverwalter beauftragt. Die Fondsleitung hat im speziellen die Selektion der zum Kauf und Verkauf vorgeschlagenen Liegenschaften, die Abschlüsse der Käufe und Verkäufe, die Verwaltung der erworbenen Liegenschaften, das Sicherstellen der Hypothekarfinanzierung sowie die Liegenschaftsbuchhaltung delegiert. Die genauen Bedingungen des Mandats regelt ein Immobilienvermögensverwaltungsvertrag.

DELEGATION WEITERER TEILAUFGABEN

Der State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich wurden Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung delegiert. Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Régie du Rhône mit Sitz in Genf, an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen sowie an Moser Vernet & Cie mit Sitz in Genf delegiert, die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter.

VERWALTUNG UND ORGANE

FONDSLEITUNG

GAM Investment Management (Switzerland) AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

PRÜFGESELLSCHAFT

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich



INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE		ERWERBS -DATUM	GESTEHUNGS- KOSTEN 30.09.2019	VERKEHRSWERT 30.09.2019*	ERZIELTE BRUTTO- ERTRÄGE	MIETZINS- AUSFÄLLE
WOHNBAUTEN							
				IN CHF	IN CHF	IN CHF	IN %
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	10.01.08	7'019'847.95	7'074'000.00	209'549.90	0.0%
Basel	Efringerstrasse 2	BS	21.01.08	12'593'346.94	18'070'000.00	311'179.45	38.2%
Basel	Dornachstrasse 189	BS	21.01.08	2'322'119.05	2'775'000.00	72'135.00	0.0%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS	14.06.13	49'380'193.28	58'860'000.00	1'175'107.20	12.5%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	18.03.08	4'557'217.43	2'977'000.00	47'970.00	60.8%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	06.05.08	6'049'906.45	7'781'000.00	212'433.00	2.6%
Chavannes	Avenue de Blancherie 32	VD	20.12.07	3'537'519.75	4'624'000.00	123'337.00	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	19.02.08	3'144'740.25	3'123'000.00	100'090.50	0.5%
Crissier*	Chemin du Liseron 3-5	VD	20.12.07	10'437'470.55	11'700'000.00	301'361.00	0.6%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	04.02.13	36'693'604.09	40'170'000.00	876'036.00	0.4%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	06.05.08	5'706'951.55	7'368'000.00	198'555.00	2.1%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR	18.03.08	1'578'393.60	1'768'000.00	52'216.00	0.0%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	01.05.14	26'688'282.68	26'400'000.00	546'136.00	21.2%
Köniz	Möslweg 32	BE	28.02.08	1'829'969.75	2'679'000.00	63'746.00	2.0%
Köniz	Möslweg 34	BE	28.02.08	2'168'973.75	3'255'000.00	70'260.00	4.4%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	25.04.08	3'385'754.35	3'375'838.00	80'041.80	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	01.04.08	4'892'586.50	6'067'000.00	52'134.00	33.6%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	06.05.08	5'646'610.29	8'638'000.00	197'925.50	1.4%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	30.09.08	13'016'915.79	15'800'000.00	392'122.50	2.2%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	17.12.08	3'015'917.77	3'827'000.00	91'691.00	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	01.09.19	4'763'600.00	5'009'000.00	32'322.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	13.12.07	5'342'023.15	6'721'114.80	167'697.00	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	13.12.07	12'874'792.33	15'600'000.00	474'798.00	0.1%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	13.12.07	13'104'080.13	16'080'000.00	438'816.00	1.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	30.10.09	21'424'149.64	25'200'000.00	675'394.00	2.1%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	30.10.09	43'380'895.55	49'340'000.00	1'430'226.00	1.2%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	30.10.09	41'891'130.35	49'170'000.00	1'308'966.00	0.2%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	29.11.07	4'191'020.65	5'073'000.00	125'178.60	12.9%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR	18.03.08	2'527'316.00	2'540'000.00	71'893.00	4.4%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	30.04.08	9'308'532.79	12'020'000.00	304'464.00	5.8%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	28.05.13	12'246'334.25	13'190'000.00	359'169.30	8.6%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	01.09.08	10'908'854.67	12'070'000.00	291'378.00	0.7%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	01.04.09	32'006'891.74	42'730'000.00	995'489.60	3.6%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	16.04.08	13'703'004.20	18'660'000.00	493'446.00	2.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	22.12.16	17'533'247.91	20'200'000.00	472'180.70	1.8%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	01.12.18	8'495'573.10	8'638'000.00	197'992.12	1.4%
Orbe	Rue Davall 15	VD	07.05.08	877'742.25	1'136'000.00	32'936.00	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	26.11.09	17'692'639.24	22'870'000.00	571'203.00	5.6%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR	18.03.08	2'208'016.75	2'254'000.00	63'065.00	21.6%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	21.01.08	3'151'543.85	3'940'000.00	73'638.00	0.3%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07.05.08	2'585'127.05	2'882'000.00	71'622.00	0.0%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	25.06.08	10'574'259.62	12'320'000.00	296'589.00	1.6%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	29.01.08	20'933'646.10	25'720'000.00	674'056.00	0.2%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	15.04.08	16'073'050.40	19'780'000.00	508'175.50	3.4%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	30.01.09	9'842'610.21	13'220'000.00	355'472.00	4.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	15.01.08	14'223'803.92	14'390'000.00	257'193.00	20.3%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE	17.12.07	17'422'940.70	20'260'000.00	498'845.50	1.6%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	06.05.08	5'656'930.02	6'990'000.00	185'563.20	2.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	11.05.17	9'634'843.00	9'668'000.00	340'318.00	3.4%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30.01.08	6'813'964.15	8'624'000.00	248'653.00	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30.01.08	4'666'115.00	6'135'000.00	182'330.00	2.9%
TOTAL				599'725'000.49	708'761'952.80	17'373'096.37	5.4%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN							
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01.10.15	51'725'328.94	53'620'100.00	1'614'031.19	12.4%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30.01.08	7'969'842.60	7'062'000.00	210'069.00	15.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31.10.18	9'450'017.94	11'473'709.16	312'474.00	0.3%
Plan-les-Ouates	Ch. des Aulx 5	GE	03.02.11	29'153'254.78	29'240'000.00	1'395'873.00	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06.05.08	4'663'956.83	2'498'000.00	71'747.00	24.5%
TOTAL				102'962'401.09	103'893'809.16	3'604'194.19	7.4%
GEMISCHT GENUTZTE BAUTEN							
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17.01.08	11'303'518.95	11'820'000.00	181'763.00	27.9%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30.11.07	4'075'710.46	5'238'887.25	153'978.00	0.8%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06.05.08	5'751'562.90	8'431'000.00	222'374.00	1.7%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30.11.07	6'052'124.55	7'861'000.00	214'696.00	1.9%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07.05.08	3'273'677.05	3'901'000.00	100'993.00	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21.01.08	3'979'198.45	3'598'000.00	81'511.00	10.5%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01.01.19	12'764'357.40	13'050'000.00	439'903.00	1.3%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07.05.08	2'350'247.80	2'801'000.00	101'027.00	1.0%
TOTAL				49'550'397.56	56'700'887.25	1'496'245.00	6.1%
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN							
Basel	City-Gate B	BS	01.10.18	17'602'438.92	25'020'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 1	VD	31.07.18	5'025'390.31	5'235'000.00	0.00	0.0%
Crissier	Oassis - PEC 3	VD	28.07.17	18'988'524.57	19'510'000.00	0.00	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz	VD	14.12.07	14'683'320.08	16'270'000.00	0.00	0.0%
TOTAL				56'299'673.88	66'035'000.00	0.00	0.0%
TOTAL				808'537'473.02	935'391'649.21	22'473'535.56	5.3%

*Stockwerkeigentum

In Blau, Liegenschaften mit Gesamtrenovation oder Aufstockung

KONTAKT

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
CH-6340 Baar
Telefon +41 (0) 58 787 00 00
Fax +41 (0) 58 787 00 01
contact@patrimonium.ch
www.psref.patrimonium.ch